

T.C.
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S

Sayı : 67597785-105.04/83
Özü : Nazım İmar Plan Değişikliği

11.06.2024

K A R A R

Seyhan ilçesi, Döşeme Mahallesi güneydoğu kesiminde yaklaşık 36 ha alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ait İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 03.11.2023 tarihli ve E.13509581-115.01.02-423348 sayılı yazısı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2023 tarihli oturumunda incelenmek üzere **İmar ve Bayındırlık – Çevre ve Sağlık – Ulaşım** komisyonlarına havale edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2024 tarihli oturumunda, Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2024 tarihli ve 63 sayılı kararı ile tekrar incelenmek üzere **İmar ve Bayındırlık – Çevre ve Sağlık – Ulaşım** komisyonlarımıza iade edildi.

Konunun komisyonlarımızca 20.05.2024 tarihinde yeniden yapılan incelenmesi neticesinde; Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi güneydoğusunda yer alan, yaklaşık 36 hektarlık planlama alanı; Az Yoğunluklu Konut Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret + Konut Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı, Otopark Alanı, İmar Yolları ve Park Alanı olarak planlanması önerilen 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ait teklifin, Döşeme Mahallesi 1891 ada 1 parselde yer verilen otopark alanının kaldırılarak eşdeğer büyüklükte Döşeme Mahallesi 1639 ve 1985 ada numaralı taşınmazların kuzey kesiminde tescil dışı sahalarda planlanmasına, 1891 ada 1 parselden kaldırılan otopark alanının ise ada bütünlüğü sağlanması açısından Ticaret-Konut Alanı olarak düzenlenerek kabulüne, 5216 sayılı yasaya istinaden gerekli kararın alınması için evrakın Büyükşehir Belediye Meclisine arzına oybirliği ile karar verildi.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2024 tarihli oturumunda okunan, Başkanlığın 11.06.2024 tarihli ve 67597785-105.02/423348 sayılı yazısı ekinde sunulan **İmar ve Bayındırlık – Çevre ve Sağlık – Ulaşım** komisyonu raporunun;

Yapılan görüşülmesi sonucunda; Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi güneydoğusunda yer alan, yaklaşık 36 hektarlık planlama alanı; Az Yoğunluklu Konut Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret + Konut Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı, Otopark Alanı, İmar Yolları ve Park Alanı olarak planlanması önerilen 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ait teklifin, Döşeme Mahallesi 1891 ada 1 parselde yer verilen otopark alanının kaldırılarak eşdeğer büyüklükte Döşeme Mahallesi 1639 ve 1985 ada numaralı taşınmazların kuzey kesiminde tescil dışı sahalarda planlanmasına, 1891 ada 1 parselden kaldırılan otopark alanının ise ada bütünlüğü sağlanması açısından Ticaret-Konut Alanı olarak düzenlenerek kabulüne yönelik komisyon raporunun kabulüne, gerekli işlemlerin yürütümü için evrakın Büyükşehir Belediye Başkanlığına verilmesine oyçokluğu ile karar verildi.

Zeydan KARALAR
Meclis Başkanı

Cemal İLÇİ
Meclis Katibi

Ahmet GÖK
Meclis Katibi

İLAN

Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi'nin güneydoğusunda yer alan, yaklaşık 36 hektarlık planlama alanı; Az yoğunluklu Konut Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret+Konut Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı, Otopark Alanı, İmar Yolları ve Park Alanı olarak önerilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ait teklifin, Döşeme Mahallesi 1891 ada 1 parselde yer verilen otopark alanının kaldırılarak eşdeğer büyüklükte Döşeme Mahallesi 1639 ve 1985 ada numaralı taşınmazların kuzey kesiminde tescil dışı sahalarda planlanmasına, 1891 ada 1 parselden kaldırılarak otopark alanının ise ada bütünlüğü sağlama açısından Ticaret-Konut Alanı olarak düzenlenerek, Adana Büyükşehir Belediye Meclisince 11.06.2024 tarih ve 83 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine istinaden bir ay süre ile ilan edilmek üzere askıya çıkarılmıştır.

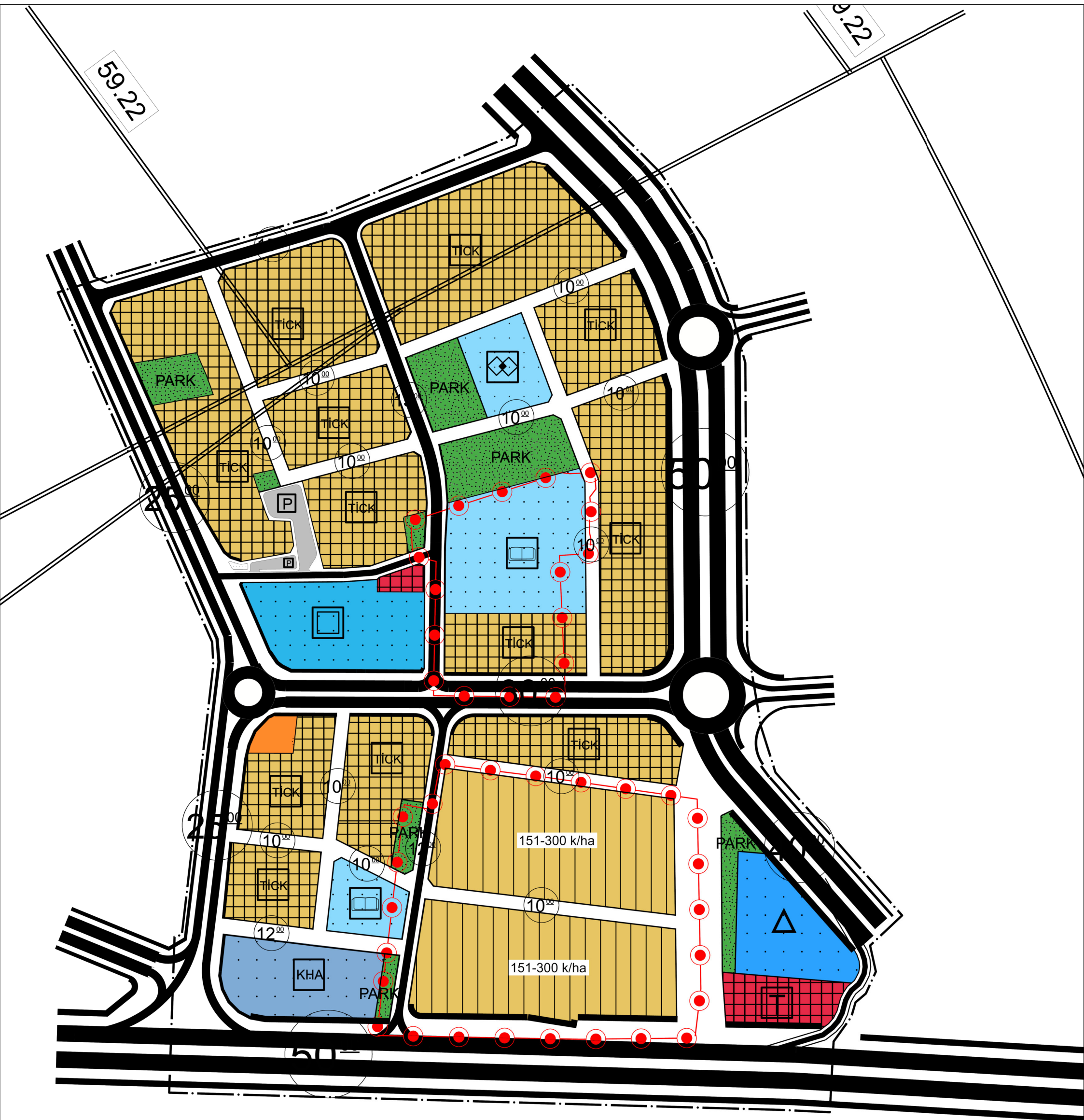
İlgililere ilanen duyurulur. 09.08.2024

H. Gökhan ÖZLER

Şehir Planı

İlker SÖĞÜT

Planlama Şube Müdürü v.



SEYHAN - ADANA
DÖŞEME MAHALLESİ GÜNEYDOĞUSUNDA
(YAKLAŞIK 36 HA ALANDA)
NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

MANİA PLANI

HAVAALANI HAVA KORİDORU

KONUT ALANLARI

MEVCUT KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞA GÖRE)

MEVCUT KONUT ALANI (ORTA) (151-300 k/ha)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

TİCARET KONUT ALANI

KAMU HİZMET ALANI

KORUNACAK ALANLAR

ADANA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
KARARLARIYLA İLAN EDİLEN KORUMA ALANI SINIRI

TURİZM ALANLARI

TURİZM ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI

SAĞLIK ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN



PLAN NOTLARI:

GENEL HÜKÜMLER

1- YAPILAŞMA ÖNCESİNDE ZEMİNİN JEOLojİK, JEOfİZİK VE JEOTEKNİK YAPISINI ETÜT EDİLMESİ, ETÜT SONUÇLARININ TÜM MÜHENDİSLİK PROJELERİNDE DİKKATE ALINMASI ŞARTTIR.

2- BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

- PLAN ONAMA SAHASI İÇERİSİNDE 15.02.2011 TARİHİNDE ADANA İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN "ADANA İLİ, ÇUKUROVA-SEYHAN İLÇELERİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YAKLAŞIK 1500 HEKTAR ALANDA REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" SONUÇ VE ÖNERİLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.

3- "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.

4- "TÜRKİYE DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.

5- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA ADANA HAVALİMANI UÇUŞ KORIDORUNDA KALAN UÇUŞ MANİA KRİTERLERİNE UYULMASI ŞARTTIR. HAVAALANI UÇUŞ KONISİNDE KALAN SAHALARDA BİNA YÜKSEKLİKLERİ PARSEL BAZINDA İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN TÜM KENTSEL KULLANIM ALANLARINDAKİ YAPI YÜKSEKLİKLERİNİN BELİRLENMESİ VE RUHSATLANDIRILMALARI AŞAMALARINDA ULASTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN YÜRÜRLÜKTE OLAN TÜM GENELGE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6- PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE (UYGULAMA YAPILMIŞ, TERK EDİLEREK TAPUDA TESCİL EDİLMİŞ VEYA RUHSAT ALINMIŞ VE İNŞAATI TAMAMLANMIŞ VEYA SU BASMAN SEVİYESİNE GELMİŞ OLAN ALANLARDA) MEVCUT DURUM MÜKTESEP HAK OLUP, YENİ VEYA YENİDEN YAPILAŞMA AŞAMASINDA BU PLANIN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR. YIKILIP YENİDEN İNŞA EDİLMESİ DURUMUNDA İŞBU NAZİM İMAR PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7- TÜM KULLANIM ALANLARINDA ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANINA UYGUN PARSELAŞYON PLANI HAZIRLANIP TESCİL ETTİRİLMEDEN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

8- PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN VE TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI NİTELİĞİ TAŞIYAN PARSELLER İLE BUNLARIN KORUMA ALANLARINDA; 2863 SAYILI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK İLE İLKE KARARLARI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. SOZ KONUSU PARSELLERDE ADANA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU GÖRÜŞÜ/ONAYI OLMADAN HERHANGİ BİR İŞLEM TESİS EDİLEMEYECEKTİR.

9- TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILARDA VE KORUMA ALANLARINDA (KORUMA ALANI HENÜZ BELİRLENMEMİŞ İSE KÜLTÜR VARLIĞI PARSELİNDE VE KÜLTÜR VARLIĞI PARSELİNE CEPHE VEREN PARSELLER) YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİ KURUL GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. BU ALANLAR İÇİN PLANDA ÖNGÖRÜLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI MAKSİMUM DEĞERİ İÇERMEKTE OLUP, KORUMA BÖLGE KURULUNCA PROJE AŞAMASINDA GEREKMESE HALİNDE KAT YÜKSEKLİĞİ, KADEMELİ YÜKSEKLİK, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ, TAKS, KAKS ORANLARI V.B. HUSUSLARA MÜDAHALE EDİLEBİLECEKTİR.

10- PLANLAMA SAHASI İÇERİSİNDE, YAPILACAK İŞ, İŞLEM VEYA ÇALIŞMALAR SİRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA VEYA KAYDINA RASTLANILMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI YASANIN 4.MADDESİNDE YER ALAN "HABER VERME ZORUNLULUĞU" HÜKMÜ GEREĞİNCE TÜM İŞ, İŞLEM VE ÇALIŞMALAR DERHAL DURDURULARAK İVEDİLİKLE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VE KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NE BİLDİRİLECEKTİR.

11- BU PLAN VE NOTLARINDA TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI VE KORUMA ALANLARI İÇİN ÖNGÖRÜLEN HUSUSLAR İLE 2863 SAYILI YASA, YÜKSEK KURUL İLKE KARARLARI VE DAHA ÖNCEDEN ALINMIŞ KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI ARASINDA ÇELİŞKİ OLUŞMASI HALİNDE KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGULAMAYA ESAS GÖRÜŞÜ ALINIR.

12- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KONUT ALANLARI

13- ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPI YOĞUNLUKLARI VE YAPI YÜKSEKLİKLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

14- TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.

15- TİCARET- KONUT ALANLARI (TİCK) ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE TİCARET VE KONUT AMAÇLI YAPILAR YAPILACAKTIR. TİCARET ALANLARI TOPLAM İNŞAATIN EN AZ %30'U KADAR OLABİLECEKTİR. BU ALANLARDA YAPILARIN TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILAMAZ.

16- TURİZM ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENECEK YAPILAŞMA KOŞULLARI DAHİLİNDE TURİZM AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.

17- KAMU HİZMET ALANLARINDA GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLER YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

18- EĞİTİM ALANLARINDA KREŞ, İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM OKULLARI BİRBİRİNDEN AYRI MEKANLARDA OLMAK ÜZERE İNŞA EDİLEBİLİR. BU ALANLARDA YAPILAR İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN ONAYLAYACAĞI MİMARİ PROJEYE UYGUN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULARAK İNŞA EDİLECEKTİR.

19- SAĞLIK ALANLARI HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

20- SOSYAL TESİS ALANLARI SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.

21- KÜLTÜREL TESİS ALANLARI TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SINEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.

22- İBADET ALANLARI İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT, LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MUŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

23- PARK VE YEŞİL ALANLAR İÇERİSİNDE OYUN ALANI VB AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLARDIR. AÇIK ÇAY BAĞÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFİKO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ORTUSU İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARA YAYA YOLLARI, GEZİNTİ VE DİNLENME ALANLARI, SEYİR TERAS VE ALANLARI İLE REKREAKTİF AMAÇLI KULLANIMLAR OLAN HALKIN EĞLENCE VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DONUK, AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA VE YEMEK YERLERİ, YEMEK PİŞİRME YERLERİ, ÇEŞMELE, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ALANLARI, SİZDİRMASIZ FOSFETİKLİ WC, DUŞ, BÜFE, KIR GAZİNOSU, ÇAY BAĞÇESİ, ÇEŞME YAPILABİLİR.